

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-649

19.6.2025

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

### **Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)**

Flere forhold – skadedyr – fullmektigsalg – reklamasjonsfristen – utmåling – avhl. §§ 3-2, 3-7, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1980 ble solgt for kr 6,05 mill., ved kjøpekontrakt datert 5.9.22. Boligens bad ble ved salget opplyst å ha gulvvarme. I tilstandsrapporten ble bad i 1. etg. og vaskerom opplyst å være fra byggeår. Begge rommenes overflater ble gitt TG 0 og 1, mens membran, tettesjikt og overgang til sluk ble gitt TG 2. Overflater i rom under terreng ble gitt TG 0 og 1, mens konstruksjonen ble gitt TG 2, da utlektede vegger i kjeller var en risikokonstruksjon. Det var også registrert forhøyde fuktverdier i veggene. Etasjeskiller ble gitt TG 0 og 1, og teknisk anlegg, VVS, herunder vann- og avløpsrør, samt sluk, ble gitt TG 2. El-anlegg ble gitt TG 2 med opplysning om at det ikke forelå dokumentasjon på el-tilsyn. I egenerklæringen ble det bl.a. opplyst at selger ikke hadde bebodd eiendommen, og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den. I forbindelse med oppussing av boligen etter overtakelsen avdekket kjøper større skader etter mus/rotter i konstruksjonen. Partene var enige om at dette utgjorde en mangel, men ble ikke enige om utmålingen av prisavslaget. Kjøper reklamerte den 15.4.24 også over feil ved vannutkaster på vaskerom i sokkeletasje, og at varmekabler på bad i 1. etasje fungerte kun på deler av gulvet. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige. Foretaket avslo ansvar for disse forholdene, og anførte at det var reklamert for sent over gulvvarme på bad, og at det uansett ikke forelå mangel. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 868 739.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader etter mus/rotter, manglende sikring mot skadedyr, feilmontert vannutkaster og mangelfull gulvvarme, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1980.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rapporten inneholder 73% TG0 og TG1, 27% TG2 på grunn av alder, skader mv., 0% TG3 strakstiltak nødvendig og 0% TGIU ikke undersøkt.

Om «Oppvarming» ble bl.a. følgende opplyst om gulvvarme på bl.a. begge bad.

I tilstandsrapporten ble det om bad i 1. etasje bl.a. opplyst at badet var fra byggeår, og at det hadde gulvvarme. Alle overflater på badet, fallforhold, sluk, sanitærutstyr og fukt i tilliggende konstruksjoner ble vurdert uten å oppdage funksjonssvikt, og ble gitt TG 0 og 1. Det ble bl.a. informert om ikke tilstrekkelig fall på gulv i dusjsonen, men at grunnet bruk av dusjkabinett ville det ikke føre til vesentlig konsekvens, forutsatt fremtidig bruk av kabinett. Ventilasjon, samt membran, tettesjikt og overgang til sluk ble gitt TG 2.

Om vaskerom fremgikk det at samme forhold som på bad i 1. etasje ble gitt TG 0 og 1, og ventilasjon, samt membran, tettesjikt og overgang til sluk ble også her gitt TG 2.

Om rom under terreng fremgikk det at alle overflater, innerdører og ventilasjon i P-rom ble gitt TG 0 og 1. Konstruksjon (tilfarergulv, himling og vegger) ble gitt TG 2, med følgende opplysninger:

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Alder på drenering tatt i betraktning anses dette som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk. Utførede trevegger har en oppbygging med svart patt mot grunnmur og plast/dampsperre. Dette avviker fra dagens anbefalte oppbygging med hensyn til fuktproblematikk.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i utlektet kjellervegg. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 85 %, temperatur 17 grader C og duggpunkt 15 grader C. Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte. Årsak relateres til svekket drenering.

Etasjeskiller i begge etasjer ble gitt TG 0 og 1. Under «Teknisk anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)» ble hovedstoppekran, stakeluke, varmtvannsbereder gitt TG 0 og 1. Vannrør og avløpsrør ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at vann og avløpsrør inkl. sluk inne i boligen i hovedsak var fra boligens opprinnelige byggeår.

Elektrisk anlegg ble gitt TG 2, med opplysning om at det ikke forelå dokumentasjon på el-tilsyn, og at det på bakgrunn av dette burde gjennomføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte eiendommen i 1981, og hadde bodd der i 41 år, samt at salget ble gjort ved fullmakt. Selger svarte «Nei» på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til «feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader», om det var «utført arbeid på bad/våtrom», om «feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende» og om kjennskap til «insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende». På spørsmål om kjennskap til om det var «utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner» svarte selger følgende:

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: E. Elektro sener fusjonert med S. Elektro.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Har lagt varmekabler i kontor ved kjøkken og satt opp utestikk i juni 2016 og nytt stikk til VVB i vaskerom.

Selger svarte «Nei» på spørsmål om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, om det var utført kontroll av el-anlegget og om «ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer». I feltet for tilleggs kommentar opplyste selger:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt for kr 6,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.22, og overtatt av kjøper den 16.9.22.

Kjøper har opplyst at de i begynnelsen av 2023 begynte å høre lyder i taket. Da konstruksjonen ble åpnet i mars 2023, ble det konstatert rotter/mus i konstruksjonen. Kjøper har dokumentert dette med bilder som ble tatt av skader/ekskremitter etter skadedyr.

Kjøper engasjerte A. AS, som utarbeidet en rapport datert 16.3.23:

#### **Informasjon fra kunde**

Overtatt hus i september 2022. Har siden da drevet oppussing i bolig. Har da sporadisk hørt aktivitet i gangtak. Ved riving av vegger og tak soverom kjeller for ca 1 uke siden ble det funnet ekskrementer av rotte

samt ganger i isolasjon. Det er og tidligere funnet ekskrementer I tak kjeller ved oppussing, men dette er kastet og ny isolasjon lagt I.

### **Observasjoner på stedet**

Platting dekker ytterpanel slik at gnagersikring ikke kan kontrolleres her. Rotteaktivitet vises av fotspor. Rotteaktivitet vises av ganger i isolasjonen.

### **Vurdering**

Det er trolig aktivitet av rotter nå.

Rotter kan ta seg inn gjennom ventildeksel fordi nettingen i ventildekselet har rustet i stykker.

Gnagere kan ta seg inn på grunn av manglende sikring oppunder kledning/hjørnekasser.

Gnagere kan ta seg inn via luftespalter I teglvegg Rotter tar seg trplig inn via uuikrede luftespalter i teglvegg og/eller via dårlig sikrede hjørnekasser Denne grunnmuren har vært utett siden byggeår, og man kan derfor anta at det har vært rotter til og fra i huset siden byggeår.

### **Utførte tiltak**

Kunde har fått utlevert 2 klappfeller de selv følger opp.

### **Sikring og forebyggendetiltak**

Platting må åpnes langs husvegg slik at gnagersikring oppunder kledning og grunnmur kan kontrolleres samt gå over eksisterende sikring under kledning og utbedre 1752]Luftespalter i murvegg må sikres med spaltefjærer eller lignende. Det må monteres netting på ventil i grunnmur. Lufting av kloakk på tak må sikres mot rotter.

Kjøpers husforsikring (lf) innhentet skaderapport fra F. AS datert 11.3.23:

### **Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Gnagere tar seg inn I bolig via utilstrekkelig sikring mellom kledning og grunnmur og tatt seg videre inni etasjeskillet og på loft, men har også flere potensielle intreksveier rundt bolig, det er også åpninger mot grunn.

[bilde] Gammel rusten museband som ikke sikrer tilstrekkelig rundt bolig.

### **Når oppstod skaden**

(...)

Bolig har flere potensielle Intreksveier rundt bolig og vi finner spor etter rotte og mus I form av gammel avføring.

(...)

### **Skadeomfang**

Skade under EA observert, fare for mer skade I andre rom (kunde har fjernet deler av skadet materiell før besiktigelse)

(...)

### **Oppsummering**

Kunde sier at de overtok bolig i september, og startet å hørte lyd I etasjeskillet mellom 1 etg og 2 etg i gang etter innflytting i januar og nylig startet renovering av 1 etg og fant avføring fra rotte i vegger og tak. Kunde har allerede fjernet store deler av skadet isolasjon før besiktigelse. Vi finner også avføring fra rotte i etasjeskillet i retning mot gang med slange kamera,også en del avføring fra rotte utvendig langs grunnmur i innhuk. Vi finner også fukt/sopp rundt skorstein og spor etter stripet borebille på loft som skyldes fukt over tid. Vi finner litt avføring fra mus på loft, men ser ingen synlige skader forårsaket av gnagere på loft. Vi finner også lufting til kloakk som går i stor takhatt og anbefale å sikre dette da rotter har mulighet til å ta seg inn på loft via lufting. Det er flere potensielle intreksveier rundt bolig som bør sikres. Med overveiende sannsynlighet har rotter tatt seg inn via utilstrekkelig sikring mellom kledning og grunnmur og tatt seg videre inn i etasjeskillet, men vi ligger ved sikring mot grunn da det er åpninger i støpt dekke ved avløp. Vi kjenner ingen typisk pågående rotte lukt I bolig (avføring/urin) og finner kun avføring av gammel dato i 1 etg, muse avføring på loft er også av gammel dato, men det er pågående aktivitet pr nå. Skade utviklingstid basert på

alle elementer i saken blir satt til 1-2 år på rotte med pågående aktivitet og lenger på mus pga av biologi og adferd samt manglende tilstrekkelig sikring over tid ,med forbehold om mer om nye opplysninger kommer i saken.

F. AS utarbeidet et pristilbud for utbedring av skadene på totalt kr 525 282, samt en arbeidsplan.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 4.4.23, bl.a. over spor av mus/rotter, samt utilstrekkelig og manglende sikring flere steder i boligen. Kjøper har opplyst at skadeomfanget viste seg å være større, da de åpnet opp ytterligere. Kjøper har dokumentert dette med ytterligere bilder av skadene.

Ifølge kjøper avdekket de også en feil ved vannutkaster på vaskerom i sokkeetasje, samt at varmekablene på badet i 1. etasje var begrenset til kun omkring halvparten av gulvarealet.

Kjøper har fremlagt udatert pristilbud fra H.E. AS på kr 9 375 for ny vannutkaster. Leveransedato ble oppgitt til 2.4.24, og det fremgikk at vannutkasteren var feilmontert, herunder ved feil fall. Som dokumentasjon på vannutkaster på «vaskerom/bi-inngang i 1. etasje», har kjøper fremlagt to bilder som de selv har tatt.

Som dokumentasjon på defekte varmekabler på bad i 1. etasje har kjøper fremlagt to bilder tatt med termokamera.

Det ble reklamert over vannutkaster og varmekabler den 15.4.24. Det fremgikk av reklamasjonen at kjøper hadde avdekket at vannutkaster lakk i grunnmursgjennomføringen, at rørlegger ble kontaktet for utbedring, og at det da ble avdekket at vannutkaster hadde fall innover i boligen, med påfølgende frostsprengning i røret som resultat. Det ble i tillegg opplyst at varmekabler ikke fungerte på omtrent 1/3 av badet.

Kjøper har fremlagt tilbud fra firma R. datert 22.4.24 på kr 230 000 for oppgradering av bad, med bl.a. nye varmekabler.

Kjøper innhentet oppdatert pristilbud fra F. AS på totalt kr 629 364. Kjøper oppjusterte sitt krav til kr 868 739 i e-post til foretaket datert 1.8.24.

Foretaket har fremlagt en rapport fra B. AS datert 25.4.24, vedrørende skader etter skadedyr:

#### Hendelsesforløp:

Kjøper opplyser at det i januar 2023 ble utført renovering av u-etasje, og at det under dette arbeidet ble avdekket avføring fra gnagere over himling i største del av u-etg. Skadet bygningsdeler var infisert med urin/avføring, og det luktet vondt i u-etg. Kjøper opplyser at det er påvist avføring over himling i kjellerstue, gang, soverom, vindfang bad, vaskerom, bod 1 og bod 2. I tillegg ble det avdekket hulganger i min.ull i etasjeskille over nevnte rom. Iflg. kjøper er det påvist avføring/hulganger i vegg i soverom, mot vindfang. Ved befaringen opplyser kjøper at han er usikker på om det i tillegg ble avdekket avføring/hulganger i yttervegg i soverommet.

Foruten oppbygging i vaskerom u-etg var utbedring av skadet bygningsdeler utført før befaringen. Opplysninger om skadeomfang er basert på opplysninger fra kjøper, samt fremlagt dokumentasjon.

Ved befaringen ble det ikke funnet spor etter gnagere/skadedyr, og heller ingen vond lukt. Ved utvendig bodrom (innhukk) ble det observert en rottefelle.

Vedrørende skadeårsak ble det i rapporten vist til beskrivelsen av skadeårsak i rapport fra A. AS.

B. AS oppga følgende om skadeomfang i underetasjen:

#### Skadeomfang i u-etg:

Bygningskonstruksjoner i etasjeskille over vaskerom, gang, bad, soverom, samt del av kjellerstue er infisert med avføring og urin fra gnagere. Fotodokumentasjon viser feltnvis stor ansamling av rotteavføring over himling av trepanel. Etasjeskille er isolert med min.ull og det er laget hulganger i min.ull. I soverom i u-etg. er det opplyst at vegg mot vindfang har hatt tilhold av rotter og at det er påvist rotteavføring/hulganger i

veggen. Kjøper er noe usikker på skadeomfang i soverommet og opplyser at han er usikker på om også del av yttervegg i dette rommet ble skadet av gnagere. Rød markering viser arealer i etasjeskille som er berørt av skaden. Blå markering viser skadet vegg.

[bilde]

#### Skadedato:

Skade som følge av gnagere antas å ha pågått over lang tid. Fotodokumentasjon viser relativt stor ansamling av avføring og i stor utstrekning av etasjeskille over u-etg.

Undertegnede konkluderer med at aktivitet fra gnagere har pågått både før og etter overtakelse av boligen.

(...)

#### **Normal slit/elde**

Skadet bygningskonstruksjoner er vurdert å være i god stand og har ingen unormal slit/elde, men er skadet av gnagere. Forekomst av gnagere/skadedyr kan oppstå i boliger fra byggeår, men i dette tilfelle er skaden vurdert å være utover forventet.

(...)

#### **Konklusjon:**

Det konkluderes med at årsak til skade er gnagere/rotter som har tatt seg inn i boligens etasjeskille over del av u-etasje. Gnagere/rotter har hatt tilhold i etasjeskillet, og i del av innervegg i soverom i u-etg. Vurdert ut fra fremlagte dokumenter er det relativt stort område hvor skadedyr har hatt tilhold, og det er påvist en del avføring i disse områder (dokumenter med foto i saken). Inntreksveier er flere, men i hovedsak er åpning i nedre del av yttervegg (defekt musesikring i metall), veggventil (defekt metallnetting) og lufteåpninger i teglsteinsvegg, hovedinntreksveier. I rapport fra F. AS er det også påpekt åpning ved avløp i u-etg er kan være inntreksvei.

Største del av skaden var utbedret før befaringen. Det gjensto å montere min.ull og overflater i vaskerom.

Boligen har ikke hatt tilstrekkelig sikring mot skadedyr/gnagere.

#### **8.0 UTBEDRING**

Utbedring av skade som følge av gnagere er beregnet til kr. 141.000,- eks. mva. [kr 176 250 inkl. mva.]

Det vises til egen kalkyle for utbedringstiltak (vedlagt denne rapport).

Foretaket har påpekt at forskjellen på skaderapportene var at F. AS i sine kostnader også hadde inkludert utbedring av vegger i berørte rom, mens B. AS hadde begrenset kostnadene til de bygningskonstruksjoner hvor det var påvist skader, og vurdert hva som var merkostnader sett bort fra planlagt renovering. Foretaket har bl.a. vist til at det i kjøpers kalkyle var tatt med utbedring av vegger i alle berørte rom, renovering av bad og vaskerom (som var fra 1980 og ble gitt TG 2), avretting av underlag, legging av varmekabler, arbeid på tak og pipe mm. Foretaket har videre vist til at kjøpers kostnader ikke gjenspeilte merkostnadene som følge av skadedyr.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ikke var påregnelig med umiddelbart behov for utbedring av rotte- og museskader i det omfanget som var avdekket. Ut ifra det samlede informasjonsbildet utgjorde også avvik ved gulvvarme på bad og vannutkaster avvik fra det påregnelige. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet selger og/eller selgers representanters tilbakeholdte opplysninger om rotte-/museproblematikk i boligen. Hva gjaldt reklamasjonsfristen, har kjøper vist til at det ble reklamert like etter at forholdene ble avdekket av kjøper. Kjøper har gjort gjeldende at kalkylen fra B. AS ikke kunne legges til grunn, da den ikke ga et riktig bilde av kostnadene som reelt ville påløpe for å få boligen i kontraktsmessig stand. Kjøper har dessuten bemerket at de selv hadde innhentet et tilbud på de reelle utbedringskostnadene, mens B. AS kun hadde gitt et prisestimat.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 868 739.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ble reklamert for sent over mangelfull gulvvarme på bad, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at dette burde vært oppdaget ved alminnelig bruk på et tidligere tidspunkt. Reklamasjon ble først fremsatt den 15.4.24, ca. 19 måneder etter overtakelsen. Foretaket har anført at forholdet i alle tilfeller ikke utgjør en mangel etter avhl. § 3-2, grunnet boligens alder og tilstandsgraden som ble gitt. Foretaket har ikke bestridt at kjøper har krav på et prisavslag grunnet følgeskader av skadedyr, men har anført at utmålingen måtte begrenses til merkostnader, da boligen var eldre og sto overfor renovering, som var igangsatt av kjøper. Foretaket har anført at korrekt utmåling var kr 166 250 iht. kalkyle fra B. AS og etter fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet kom til at kjøpers krav om prisavslag som en følge av skadedyr iht. avhl. § 3-2 var begrenset til kr 166 250, jf. avhl. § 4-12. Øvrige mangelsforhold førte ikke frem.

Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet skader etter mus/rotter, og nemnda legger dette til grunn.

Kjøper har også reklamert over feilmontert vannutkaster og mangelfull gulvvarme på det ene badet, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Den aktuelle boligen ble solgt ved fullmektig.

Når det gjelder mangelfull gulvvarme på det ene badet, kom sekretariatet under noe tvil til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. I vurderingen heter det:

Kjøper overtok boligen 16.9.22. Reklamasjon over at varmekabler fungerte kun på 1/3 av gulvet på badet i 1. etasje ble fremsatt den 15.4.24, ett år og syv måneder etter overtakelsen. Slik saken er dokumentert for oss, forstår vi det som at kjøper flyttet inn i boligen i januar 2023 og at de samme måned startet renovering av underetasjen, samt at renovering av 1. etasje startet i mars 2023, jf. opplysninger i skaderapport fra F. AS datert 11.3.23 og rapport fra B. AS datert 25.4.24. I mangel av holdepunkter for noe annet, legger vi til grunn at kjøper tok i bruk badet i 1. etasje etter innflytting. Kjøper har ikke opplyst når de konkret oppdaget at varmekablene fungerte kun på deler av baderomsgulvet, men har opplyst at det ble reklamert «like etter at forholdet ble avdekket». Forholdet er ikke dokumentert av fagkyndige utover kjøpers anførsel. Vi bemerker at de fremlagte bildene tatt med varmekamera er datert 2.5.24, over to uker etter reklamasjonen, samt at bildene viser at badet på dette tidspunktet ikke var renoveret. Pristilbudet fra firma R. datert 22.4.24 på kr 230 000 for oppgradering av badet, anses ikke tilstrekkelig som dokumentasjon på at varmekablene kun fungerte delvis.

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurdering av fristutgangspunktet. Vi har forståelse for at delvis varme i gulv kan ta noe tid å avdekke, men er likevel av den oppfatning at ettersom kjøper, slik saken er opplyst, flyttet inn i boligen i januar 2023, er dette et forhold som burde vært oppdaget på et tidligere tidspunkt enn ett år og tre måneder etter innflytting. I alle tilfeller burde forholdet etter vårt syn vært oppdaget mer enn tre måneder før reklamasjonen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet og kan slutte seg til begrunnelsen. Det bemerkes at det er noe vanskelig ut fra sakens dokumenter alene å ta stilling til når reklamasjonsfristen startet å løpe, men nemnda er etter en samlet vurdering enig i at forholdet burde vært oppdaget mer enn tre måneder før reklamasjonen 15.4.24. Kjøper har i nemndsansmodningen av 11.4.25 blant annet fremholdt at forholdet ikke kunne «avdekkes av kjøper, før de benyttet seg av et varmesøkende kamera». Som påpekt av sekretariatet, er imidlertid reklamasjonen fremsatt før de fremlagte bildene tatt av det varmesøkende kameraet.

Nemnda er følgelig kommet til at det er reklamert for sent over forholdet knyttet til varmekablene på badet i boligens første etasje, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel knyttet til vannutkasteren, fremholdt sekretariatet:

Boligen ble oppført i 1980, og var dermed 42 år ved kjøpet. Slik saken er dokumentert, forstår vi det som at den aktuelle vannutkasteren er på vaskerom i sokkel. I tilstandsrapporten ble vaskerommet opplyst å være fra byggeår. Overflater vegger og fukt i tilliggende konstruksjon ble blant flere forhold gitt TG 0 og 1, som sier mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget). Det ble gitt informasjon om at våtsone ikke hadde direkte vannbelastning på vegg, at det var foretatt fuktsøk på begge sider av veggen, og at det ikke ble registrert indikasjoner til utilsiktet fuktighet i veggen. Ventilasjon, samt membran, tettesjikt og overgang til sluk ble gitt TG 2, som tilsier vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.). Det ble opplyst at membranen hadde en alder som tilsa redusert restlevetid, at vaskerommet ikke hadde membran i våtsone bak utslagsvask og at rommet derfor ikke tilfredsstilte gjeldende krav til lekkasjesikkerhet. I egenrklæringen svart selger «Nei» på spørsmål om feil ved våtrom.

Kjøper har opplyst at de oppdaget at vannutkasteren lakk i grunnmursgjennomføringen, og at rørlegger konstaterte at vannutkasteren var feilmontert etter at vegg ble åpnet. I henhold til pristilbud fra H.E. AS, innhentet av kjøper ett år og syv måneder etter overtakelsen, er det nødvendig med ny vannutkaster til kr 9 375, da den opprinnelige var montert med feil fall. Etter sekretariatets vurdering fremstår dette beløpet som bagatellmessig for skifte av vannutkaster på en 42 år gammel bolig, hvor det ved salget ble gitt risikoopplysninger om vaskerommet, som var opplyst å være fra byggeår. Uansett ligger kostnaden isolert sett under egenandelen på kr 10 000.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til vannutkasteren.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangelen etter avhl. § 3-2 for mus- og rotteskader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Partene har uttalt seg ulikt om utmålingen. Kjøper har krevd prisavslag på kr 868 739, hvorav kr 629 364 utgjør utbedring av skader etter skadedyr, jf. oppdatert tilbud fra (F. AS) og kjøpers e-post til foretaket datert 1.8.24. Foretaket har anført at kjøpers kalkyle ikke gjenspeiler de merkostnader kjøper har fått som resultat av funn av skadedyr, og viser til at det er tatt med utbedring av vegger i alle berørte rom, renovering av bad og vaskerom, avretting av underlag, legging av varmekabler, arbeid på tak og pipe mm. Foretaket har anført at prisavslaget etter fradrag av egenandel på kr 10 000 skal settes til kr 166 250, i samsvar med B. AS sin kalkyle, som omfatter påløpte merkostnader som følge av skader etter skadedyr. Foretaket har påpekt at kostnaden knytter seg til utbedring av himling i kjellerstue, gang, soverom, vindfang bad, vaskerom, bod 1 og bod 2, samt mineralull i etasjeskille over nevnte rom, og utbedring av vegg mellom soverom og vindfang.

Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det som at skadene etter skadedyr i hovedsak er lokalisert i etasjeskille/himling i kjeller. Ved kjøpet var det påregnelig med renovering av boligen. Det vises til boligens alder, og at det ble gitt risikoopplysninger som tilsa at det bl.a. var påregnelig med utbedringsbehov i rom i underetasjen. I henhold til det opplyste var det i forbindelse med renovering av boligen at kjøper avdekket avføring fra gnagere over himling i største del av underetasjen. Etter vår vurdering har kjøper i lys av dette krav på merkostnadene skadene etter skadedyrene har medført. Vi har ikke funnet at kjøper har sannsynliggjort at det er den dyreste utbedringsmetoden som må legges til grunn. Ved utmålingen har vi dermed lagt til grunn kalkylen fra B. AS på kr 176 250.

Kjøper har i nemndsansmodningen fremholdt at de har krav på et høyere prisavslag enn hva B. AS har lagt til grunn, blant annet fordi det er avdekket skader etter skadedyr i et større omfang enn hva som fremgår av nevnte rapport, samt at rapporten heller ikke hensyntar kostnader til etablering av sikring mot skadedyr. Foretaket har sagt seg enig i sekretariatets utmåling.

Nemnda bemerker at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at kjøper har sannsynliggjort at utbedringskostnadene og -omfanget som fremgår av rapporten fra B. AS ikke utgjør en forsvarlig utbedring av mangelsforholdet. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke kan se at sikring mot skadedyr skal være del av

prisavslaget.

Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter er nemnda kommet til at kjøper skal tilkjennes prisavslag med kr 176 250, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse for utmålingen. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemndas resultat er følgelig at kjøper ikke har krav mot foretaket ut over beløpet som allerede er erkjent.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).*